

Telefon: 0 233-24797
Telefax: 0 233-21238
Az.: 912/94/S/14

Kommunalreferat
Immobilienervice

**Zwischenbericht zur mittelfristigen Bewirtschaftung
Schlacht- und Viehhofgelände
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07081

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 27.10.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Nutzungsänderung und Bauunterhalt auf dem Schlacht- und Viehhofgelände, Verkehrssicherung, Arbeitsschutz und Gebäudesicherheit
Inhalt	Beschreibung des Geländes, Darstellung der Wirtschaftlichkeit des weiteren Betriebs und der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen auf dem Schlacht- und Viehhofgelände
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Produktbudget des Produktes 54400 Grundstücks- und Gebäudedienstleistungen wird in 2018 mit 5.120.000 € belastet
Entscheidungsvorschlag	Bedarfs- und ansatzgerechte Mittelbereitstellung zur Instandhaltung und Verkehrssicherung des Schlacht- und Viehhofgeländes
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Schlacht- und Viehhofgelände, Finanzierung der Instandsetzungsmaßnahmen, Markthallen München
Ortsangabe	Schlacht- und Viehhofgelände

I. Vortrag des Referenten

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	1
2. Beschreibung des Geländes und der Nutzungen.....	1
3. Planungsüberlegungen zum Viehhofgelände.....	3
4. Verwaltung des Schlacht- und Viehhofareals.....	3
5. Mittelfristige Kosten- und Erlösplanung.....	4
5.1 Kosten- und Erlösplanung 2014-2016 (Plan).....	5
5.2 Kosten- und Erlösplanung 2016-2022.....	6
5.2.1 Übersicht.....	6
6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung.....	7
6.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit.....	7
6.2 Nutzen (Erlöse).....	8
6.3 Finanzierung.....	8
7. Entscheidungsvorschlag.....	8
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	8
9. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeiräte.....	9
10. Stellungnahme der Stadtkämmerei.....	9
11. Stellungnahme des Kommunalreferates zur Einschätzung der Kämmerei.....	10
12. Beschlussvollzugskontrolle.....	10

II. Antrag des Referenten

III. Beschluss

**Zwischenbericht zur mittelfristigen Bewirtschaftung
Schlacht- und Viehhofgelände
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07081

4 Anlagen:

1. Tabellarische Übersicht Maßnahmen Viehhof
2. Tabellarische Übersicht Maßnahmen Schlachthof
3. Lageplan
4. Stadtplan

Beschluss des Kommunalausschusses vom 27.10.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass

Zur weiteren Bewirtschaftung des rd. 120.000 m² großen Schlacht- und Viehhofareals zwischen Kapuziner-/ , Tumblinger-/ , Zenetti-/ und Thalkirchner Str. sind aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorschriften an Brandschutz und Statik verbunden mit der Verpflichtung der Stadt als Grundstückseigentümerin zur Gewährleistung der Verkehrssicherung umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig, dafür sollen die notwendigen finanziellen Mittel bereit gestellt werden.

2. Beschreibung des Geländes und der Nutzungen

Das Schlacht- und Viehhofgelände ist gekennzeichnet durch eine sehr heterogene Gebäudesubstanz, unterschiedlicher Entwicklungsstufen und Nutzungen. So ist das Schlachthofareal nördlich der Zenettistraße zum überwiegenden Teil im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen an Schlachtbetriebe und Betriebe der Lebensmittelbranche vergeben. Ein kleiner Teil (Thalkirchner Str. 104-106) wird durch städtische Einrichtungen, aber auch durch extern genutzte Büros (Zenettistr. 2) belegt.

Die Nutzung als **Viehhof** des Geländes südlich der Zenettistraße wurde 2007 aufgegeben. Auf der Fläche befinden sich

- die Gewerbehalle 1 und 2 vermietet bzw. zugewiesen an rd. 40 Gewerbetreibende
- denkmalgeschützte Wohngebäude, die derzeit für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden sowie
- die Wagenwaschanlage für die LKWs, die den Schlachthof beliefern.
-

Weiter ist eine Fläche von rd. 10.000 m² für den Neubau des Münchner Volkstheaters vorgesehen, die derzeit noch für Freilichtveranstaltungen (z.B. Open Air Kino mit Biergarten) genutzt wird. Durch den strukturellen Wandel, der nach Aufgabe der Viehhof- und eines Teils der Schlachthoffunktion eingetreten ist, etablierte sich ein breites Spektrum auch nicht schlachthofaffiner Nutzungen.

Die Nachfrage nach städtischen Flächen und Gebäuden auf dem Schlacht- und Viehhofgelände ist – bedingt durch die immer knapper werdenden Flächenangebote innerhalb der Stadt – ungebrochen groß. Der vorhandene Gebäudebestand sowie das Areal wurde jedoch ursprünglich für eine völlig andere Nutzung errichtet.

Bedingt durch die aktuellen Nutzungen ergeben sich erhöhte bauordnungsrechtliche Anforderungen an Brandschutz und Statik. Die entsprechenden Anpassungen der Gebäude sind deshalb mit erheblichen Auflagen und steigenden Kosten verbunden. Erschwerend kommt hinzu, dass ein Teil der Gebäude und Einfriedungen unter Denkmalschutz steht, bei deren Umbauten oder Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich mit deutlich höheren Kosten gerechnet werden muss.

Ebenso erfordern Auflagen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes bauliche Maßnahmen, so musste z.B. auf dem Schlachthofgelände die Trennung des Trinkwassernetzes von den Löschwasserleitungen des Tiefbrunnens durchgeführt werden, um den Nutzern des Geländes ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Trinkwasser zur Verfügung zu stellen.

Als eine der wenigen Freiflächen im Stadtgebiet ist das Viehhofgelände nicht nur bei der örtlichen Bevölkerung sehr beliebt. Um dieses Gelände auch weiterhin (bis zu einer Überplanung) der Bevölkerung als Freiraum z.B. für urbanes Gärtnern, Zirkusnutzung o.ä. zur Verfügung stellen zu können, sind Maßnahmen zur Verkehrssicherung auf dem Gelände durchzuführen. In diesem Zusammenhang sind auch die Schäden aufzuzeigen, die durch Nutzung der Fläche durch die Öffentlichkeit entstehen, insbesondere Schäden durch Vandalismus wie z.B. Beschädigung an Gebäuden, der Umfassungsmauer und Vermüllung des Geländes. Die Beseitigung dieser bzw. die Maßnahmen, die zur Verhinderung notwendig sind, verursachen nicht unerhebliche Kosten.

Sollen die auf dem Gelände aktuell etablierten Nutzungen sowie die Nutzung der Fläche durch die Öffentlichkeit bis zu einer Überplanung weiter fortgeführt werden, sind die in Anlage 1 und Anlage 2 aufgeführten Instandsetzungsmaßnahmen in Angriff zu nehmen.

Ziel aller Instandhaltungsmaßnahmen ist die Herstellung des geforderten bauordnungsrechtlichen Zustandes, sowie eine Verschlechterung des baulichen Zustands zu verhindern und die zur Verkehrssicherung erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig durchzuführen

Ohne Ergreifung der vorgeschlagenen Maßnahmen muss mit der Untersagung und Aufgabe von Nutzungen von Teilen oder sogar kompletten Gebäuden und somit zu Leerständen auf den beiden Arealen gerechnet werden. Aus diesem Grund wurde eine Übersicht der in den nächsten sechs Jahren notwendigen und aufgrund gesetzlicher Vorgaben **unaufschiebbaren Instandsetzungsmaßnahmen** erstellt sowie die Gesamtausgaben dieser aufgeführt (Anlage 1 und Anlage 2).

3. Planungsüberlegungen zum Viehhofgelände

Für das Viehhofgelände bestehen seit längerem Überlegungen zu einer Überplanung und Umnutzung des Geländes. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt, sich im 1. Quartal 2017 vom Stadtrat beauftragen zu lassen, eine Rahmenplanung für dieses Gelände durchzuführen. Trotz dieser Überlegungen sind die auf dem Gelände befindlichen Gebäude und Einrichtungen bis zur Konkretisierung und Umsetzung dieser Planungen in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten.

Derzeit ist damit zurechnen, dass die erforderlichen Maßnahmen in einem Betrachtungszeitraum bis ca. 2022 stattfinden werden. Danach wird mit einer Überplanung des Areals und anderen Nutzungsoptionen gerechnet.

Durch diese Planungsüberlegungen sowie durch den geplanten Bau des Volkstheaters muss darüber hinaus mit derzeit nicht planbaren baulichen Maßnahmen gerechnet werden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Maßnahmen infrastruktureller Art (umfassende Umbauten in der Gebäudeversorgung, insb. Heizungs-, Lüftungs- und Wasserversorgung). Diese Kosten sind abhängig von den weiteren Planungsschritten und können derzeit nicht beziffert werden.

4. Verwaltung des Schlacht- und Viehhofareals

Zum 31.12.2013 wurde das „interne Pachtverhältnis“ zwischen dem Kommunalreferat und den Markthallen München aufgegeben.

Gemäß der zwischen den MHM und dem Kommunalreferat- Immobilienservice geschlossenen Vereinbarung über die Verwaltung des Areals übernahmen die MHM die Aufgaben des Facility Managements in technischer, infrastruktureller und kaufmännischer Hinsicht. Als Gegenleistung erhalten die MHM für Ihre Tätigkeit ein Verwalterentgelt, dessen Höhe sich aus den tatsächlichen hierfür anfallenden Kosten ergibt. Maßgeblich hierbei sind die laut Zeitaufschreibung geleisteten Jahresarbeitsstunden der MHM-Beschäftigten des Kaufmännischen Immobilienmanagements, des Kontrolldienstes, des Technischen Dienstes und der Kosten für den Bauunterhalt.

Für die Haushaltsplanung des Kommunalreferats erstellen die MHM die mittelfristige Finanzplanung, die die voraussichtlichen Kosten und Erlöse der betreffenden Haushaltsjahre abbildet.

5. Mittelfristige Kosten- und Erlösplanung

In den Jahren 2016 bis 2022 sind zur weiteren Aufrechterhaltung der Nutzungen zu deren Verkehrssicherung auf dem Gelände umfangreiche Instandhaltungen zu tätigen, die in Anlage 1 und Anlage 2 dieser Beschlussvorlage näher beschrieben sind.

Auf Grund der nunmehr gegebenen Planungssicherheit stellten die MHM mit dem Kommunalreferat eine mittelfristig angelegte Finanzplanung auf. Diese bietet gegenüber der bisherigen jahresbezogenen Finanzplanung eine höhere Flexibilität. Fachfirmen können frühzeitig beauftragt werden, um notwendige Maßnahmen termingerecht, jahresübergreifend und losgelöst von den jährlichen Haushaltsplanungen durchführen zu können.

An Stelle jährlicher Finanzierungsbeschlüsse, die bei Abweichungen von den vorangegangenen Haushaltsplanansätze erforderlich sind, würde die Bewilligung der bis 2022 erforderlichen Mittel durch den Stadtrat treten. Selbstverständlich werden nur diejenigen Ausgaben getätigt und letztendlich auch im jeweiligen Haushaltsplan auch veranschlagt, die im Rahmen eines auftragsgemäßen und wirtschaftlichen Gebäudemanagements unbedingt erforderlich sind.

Die Ergebnisse des Schlacht- und Viehhofareals für die Jahre 2014/2015 sowie die ursprüngliche Planung für 2016 stellen auf der Basis der Erkenntnisse vom Frühjahr/Sommer 2015 wie folgt dar:

5.1 Kosten- und Erlösplanung 2014-2016 (Plan)

Nr.	Posten	Ist	Ist	Plan
		2014	2015	2016
in Mio. €				
1.1	Nutzungsentgelte öffentlich-rechtlich	1,609	1,627	1,700
1.2	Mieterlös privatrechtlich	0,532	0,463	0,790
1.3	Nebenkosten privatrechtlich	0,059	0,051	0,550
1.4	Nebenkosten öffentlich-rechtlich	0,126	0,136	0,140
1.5	Kurzzeitmiete	0,027	0,073	0
1.6	Erbbaurecht	0,900	0,900	0,890
1	Summe Umsatzerlöse	3,253	3,250	4,070
2	Sonstige betriebliche Erlöse (v.a. Weiterberechnete Kosten)	0,702	0,340	0,000
1+2	Summe Erlöse	3,955	3,590	4,070
3.1	Betriebskosten	0,952	0,734	0,900
3.2	Instandhaltung/Bauunterhalt + Materialaufwand SVH	0,761	1,571	1,505
3.3	Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,060	0,092	0
3.4	Kalkulatorische Zinsen, Abschreibungen*	0,376	0,336	0,332
3.5	Verwalterentgelt MHM	0,971	1,233	0,800
3	Summe Kosten	3,120	3,966	3,537
1+2+3	Ergebnis (positiv: Gewinn, negativ: Verlust)	0,835	-0,376	0,533

* nicht zahlungswirksam

Die unter den einzelnen Positionen abgebildeten Geschäftsvorfälle ergeben sich aus den Bezeichnungen der Zeilen (z.B. „Erbbaurecht“). Unter Betriebskosten fallen u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten eine Reihe von Sachverhalten wie z.B. Kosten für Gutachten, Beratung, für erforderliche Prüfungen sowie vor allem an Dritte (Nutzer) weiterberechnete Kosten, die zunächst von der Stadt übernommen wurden (z.B. Kosten für Wasser / Abwasser, Feuerwehreinsätze etc.). Die weiterberechneten Kosten finden sich grundsätzlich wieder bei den sonstigen betrieblichen Erträgen, da sie letztendlich durchlaufende Posten darstellen.

Im Vergleich zu den Jahren 2014 und 2015 ergaben sich nicht unerhebliche Ergebnisveränderungen, die sich vor allem auf Schwankungen bei den sonstigen betrieblichen Erträgen, dem Bauunterhalt und dem Verwalterentgelt zurückführen lassen. Beim Verwalterentgelt ist anzumerken, dass die innerhalb der MHM aufgebaute Organisationseinheit zur Abwicklung des Bauunterhalts mittlerweile komplettiert wurde. Sie ist somit auch in verstärktem Maße dazu in der Lage, die notwendigen Baumaßnahmen für das Areal durchzuführen.

Die in den letzten 3. Quartalen erfolgte umfassende Baubestandsaufnahme, verbunden mit der Formulierung von dringend notwendigen Maßnahmen (siehe Anlage 1 und Anlage 2), veranlasste die MHM, für 2016 weit höhere Beträge für den Bauunterhalt anzusetzen, als dies noch vor knapp einem Jahr der Fall war.

5.2 Kosten- und Erlösplanung 2016-2022

5.2.1 Übersicht

Nr.	Posten	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Gesamt- planung 2016-2022
		incl. NHPL 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
in Mio. €									
1.1	Nutzungsentgelte öffentlich-rechtlich	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	11,200
1.2	Mieterlös privatrechtlich	0,460	0,460	0,460	0,460	0,460	0,460	0,460	3,220
1.3	Nebenkosten privatrechtlich	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,350
1.4	Nebenkosten öffentlich-rechtlich	0,130	0,130	0,130	0,130	0,130	0,130	0,130	0,910
1.5	Kurzzeitmiete	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,350
1.6	Erbaurecht	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	6,300
1	Summe Umsatzerlöse	3,190	3,190	3,190	3,190	3,190	3,190	3,190	22,330
2	Sonstige betriebliche Erlöse (v.a. Weiterberechnete Kosten)	0,080	0,730	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	2,310
1+2	Summe Erlöse	3,270	3,920	3,490	3,490	3,490	3,490	3,490	24,640
3.1	Betriebskosten	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	4,900
3.2	Instandhaltung/Bauunterhalt + Materialaufwand SVH	3,564	2,000	2,100	2,000	1,800	1,600	0,559	13,623
3.3	Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,000	0,000	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	2,500
3.4	Kalkulatorische Zinsen, Abschreibungen*	0,332	0,326	0,320	0,314	0,308	0,302	0,296	2,198
3.5	Verwalterentgelt MHM	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	10,500
3	Summe Kosten	6,096	4,526	5,120	5,014	4,808	4,602	3,555	33,721
1+2+3	Ergebnis (positiv: Gewinn, negativ: Verlust)	-2,826	-0,606	-1,630	-1,524	-1,318	-1,112	-0,065	-9,081

*nicht zahlungswirksam

Summe zahlungswirksame Kosten ab 2017:			4,200	4,800	4,700	4,500	4,300	3,259	25,759
3.1	Betriebskosten		0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	4,200
3.2	Instandhaltung/Bauunterhalt + Materialaufwand SVH		2,000	2,100	2,000	1,800	1,600	0,559	10,059
3.3	Sonstige betriebliche Aufwendungen		0,000	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	2,500
3.5	Verwalterentgelt MHM		1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	9,000

Hinweis: 2017 wurden 650 T€ Einnahmen für die Weiterberechnung der Ausgaben für die Erstellung der Wagenwaschanlage in der Zeile Nr. 2 erfasst.

Wie in der Anlage 1 und Anlage 2 aufgeführt, sollen bereits 2016 beträchtliche Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung bzw. des Bauunterhaltes durchgeführt werden. Der diesbezügliche Anstieg im Vergleich zu 2014 und 2015 resultiert aus der mittlerweile abgeschlossenen baulichen Bestandsaufnahme der MHM-Bauabteilung und der daraus abgeleiteten und priorisierten Maßnahmenpakete. Durch die erfolgte Komplettierung dieser Organisationseinheit mit qualifiziertem Personal ist diese auch seit 2016 in der Lage, die als dringend geboten identifizierten und sich über einen längeren Zeitraum angestauten Baumaßnahmen durchführen zu können.

Demnach würden in den Jahren 2016 bis 2022 kontinuierlich erhebliche Bauunterhaltsaufwendungen geleistet werden, die die Ergebnisse maßgeblich beeinflussen. Erst ab dem Jahr 2022 ist nach heutiger Einschätzung zu erwarten, dass der Instandsetzungsrückstau substantiell behoben sein wird.

6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

6.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Zahlungswirksame Kosten 2017 - 2022		21.559.000 €	
Summe zahlungswirksame Kosten			
in 2017 (4.200.000 € bereits im HPL-Entwurf enthalten)		- €	
in 2018		4.800.000 €	
in 2019		4.700.000 €	
in 2020		4.500.000 €	
in 2021		4.300.000 €	
in 2022		3.259.000 €	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) Finanzposition 8800.669.2000.5			
Instandhaltung/Bauunterhalt			
in 2017 (2.000.000 € bereits im HPL-Entwurf enthalten)		- €	
in 2018		2.100.000 €	
in 2019		2.000.000 €	
in 2020		1.800.000 €	
in 2021		1.600.000 €	
in 2022		559.000 €	
Betriebskosten (700.000 € bereits im HPL-Entwurf enthalten) ab 2018 bis 2022 jährlich		700.000 €	
sonstige betriebl. Aufwendungen ab 2018 bis 2022 jährlich		500.000 €	
Verwalterentgelt (1.500.000 € bereits im HPL-Entwurf enthalten) ab 2018 jährlich		1.500.000 €	
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Sonstige IT-Kosten, wie z.B. Zahlungen an externe Dritte, sind hier mit aufzunehmen!

6.2 Nutzen (Erlöse)

	dauerhaft	einmalig	befristet
Zahlungswirksame Erlöse 2017 - 2022		18.100.000 €	
Summe zahlungswirksame Erlöse			
in 2017 (im HPL-Entwurf bereits 3.270.000 € enthalten)		650.000 €	
in 2018		3.490.000 €	
in 2019		3.490.000 €	
in 2020		3.490.000 €	
in 2021		3.490.000 €	
in 2022		3.490.000 €	
davon:			
Öffentlich – rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4) ab 2018 jährlich		130.000 €	
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5) ab 2017 ab 2018 jährlich		650.000 € 3.360.000 €	

6.3 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und im Rahmen der Aufstellungsverfahren für die Haushaltspläne 2017 ff. durch das Kommunalreferat bei der Stadtkämmerei angemeldet.

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden, da die in Anlage 1 und Anlage 2 aufgeführten Maßnahmen aufgrund der baulichen Instandsetzung und Sicherung der Gebäude (Brandschutz, Statik, Verkehrssicherung) umgehend beauftragt und durchgeführt werden müssen.

7. Entscheidungsvorschlag

Für die weitere Nutzung und Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals ist unbedingt mittelfristige Planungssicherheit herzustellen. Da bis mindestens 2022 mit der gegenwärtigen Nutzung des Geländes gerechnet werden muss, sollten die Rahmenbedingungen der Bewirtschaftung festgelegt werden. Die vorgelegten Maßnahmen werden an unbedingt notwendigen Erhaltungsaufwand und an den Denkmalschutz ausgerichtet. Zeichnet sich durch die Planungsergebnisse des Planungsreferates ggf. eine andere Entwicklung bereits vor 2022 ab, wird der vorgelegte Finanzplan entsprechend angepasst. Unwägbarkeiten im technischen bzw. vertraglichen Vollzug können die aufgezeigten Maßnahmen ggf. unvorhersehbar verzögern; die jeweiligen Haushaltsplanansätze werden dann im Rahmen des Haushaltsvollzugs bzw. der Haushaltsplanung entsprechend angepasst. Über den jeweiligen Sachstand berichten die MHM als Verwalterin des Areals regelmäßig durch Halbjahreszwischenberichte im Vollzug des jeweiligen Wirtschaftsplanes.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

9. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeiräte

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

Die Sitzungsvorlage konnte erst nach Bekanntwerden des Ergebnisses des Bürgerentscheides in Aschheim abschließend gefertigt, da ein Votum für eine Ansiedlung des Schlachthofes in Aschheim auch Auswirkungen auf die Zukunft des Schlachthofgeländes in München gehabt hätte. Die Sanierungsmaßnahmen wären dann entsprechend anzupassen gewesen. Die Behandlung sollte dennoch in dieser Sitzung erfolgen, da die Baumaßnahmen zur Verkehrssicherung und des Brandschutzes noch dieses Jahr beauftragt werden sollen.

10. Stellungnahme der Stadtkämmerei

Die Stadtkämmerei hat mit Schreiben vom 05.09.2016 zum Entwurf der Beschlussvorlage wie folgt Stellung genommen:

„Zunächst werden Einwände hinsichtlich der zahlungswirksamen Kosten für 2017 erhoben, siehe Punkt 3.2.1 Übersicht zur Kosten- und Erlösplanung 2016 - 2020:

In der Übersicht unter Nr. 3.3 „sonstige betriebl. Aufwendungen“ werden für den Plan 2017 keine Aufwendungen geltend gemacht. Dagegen beantragt das Kommunalreferat jedoch unterhalb der Übersichtstabelle in der gesonderten Tabelle (3.3) sowie in der Kostentransparenztabelle (4.1, Zeile 13) und im Antrag des Referenten (II. Nr. 2) für das Jahr 2017 diese 500.00 € als zahlungswirksame Kosten.

Diese Differenz zwischen der Kalkulation und Beantragung der Mittel ist bitte im Vortrag zu begründen und die Beschlussvorlage entsprechend sowohl im Vertrag als auch im Antrag des Referenten anzupassen.

Im Weiteren ist aus Sicht von HAI/3 die Beschlussvorlage nicht entscheidungsreif. Durch den strukturellen Wandel auf dem Gelände hat sich ein breites Spektrum nicht schlachthofaffiner Nutzungen etabliert. Es wird nun unterstellt, dass diese nicht schlachthofaffinen Nutzungen unverändert fortzusetzen sind. Es bestehen jedoch bereits Planungen, das Gelände einer Wohnbebauung zuzuführen, der Neubau des Volkstheaters wird in ein paar Jahren beginnen, Aschheim plant den Neubau eines fleischverarbeitenden Gewerbeparks, mit Abwanderungen aus dem Schlacht- und Viehhof wird zu rechnen sein. Unter diesen Umständen fehlt die Prüfung, ob es wirklich wirtschaftlich sinnvoll ist, alle Gebäude soweit nicht bewohnt oder wirtschaftlich genutzt, mit ihren Zwischennutzungen die nächsten Jahre zu erhalten oder ob nicht ein Abriss und brachliegen lassen wirtschaftlich sinnvoller ist.

Kritisch wird auch gesehen, dass nun bereits alle Baumaßnahmen dem Grunde nach als Paket beschlossen werden sollen und nur noch eine Berichterstattung über den jeweiligen Sachstand zur Umsetzung durch die MHM im Rahmen ihrer Halbjahresberichte im Vollzug der jeweiligen Wirtschaftspläne erfolgen soll. Seitens HA I/3 werden hier jährliche Einzelbeschlüsse mit Steuerungsmöglichkeit einem einmaligen Sammelbeschluss mit einer Laufzeit von sechs Jahren vorgezogen.

Das Direktorium D-HAII-V1 (Beschlusswesen) sowie das Revisionsamt erhalten je einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis.“

11. Stellungnahme des Kommunalreferates zur Einschätzung der Kämmerei

Der von der Stadtkämmerei vorgebrachte Einwand zur Kosten- und Erlösplanung für die Jahre 2016 - 2020 (siehe Ziffer 3.2.1 des Vortrages sowie des Antrages) wurde berücksichtigt bzw. geändert.

Die weitere Stellungnahme der Stadtkämmerei macht den aktuell bestehenden Spagat in dem sich das Schlacht- und Viehhofgelände derzeit befindet deutlich.

So ist geplant das Viehhofgelände mittelfristig einer anderen Nutzung zu zuführen, entsprechende Aufträge an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sollen dem Stadtrat im 1. Quartal 2017 zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Aschheim haben sich im Bürgerentscheid vom 09.10.2016 eindeutig (87%) gegen die Ansiedlung eines Schlachtzentrums auf ihrem Gemeindegebiet ausgesprochen. Der Schlachthofes in München wird somit am bisherige Standort verbleiben. Die Erbbaurechtsverträge mit den jeweiligen Schlachtbetrieben haben eine Laufzeit bis in die Jahre 2030 - 2040. Ein Gelände in dieser Größenordnung und der bestehenden divergierenden Nutzungsstruktur in zentraler Lage kann jedoch nicht für diesen Zeitraum brach liegen. Zumal durch die diversen Überlassungsverhältnisse aktuell Einnahmen in Höhe von rd. 3,2 Mio. jährlich erwirtschaftet werden (im Durchschnitt beträgt der Kostendeckungsgrad rund 73 %). Ab dem Jahr 2017 sollen voraussichtlich 3,9 Mio. € bzw. ab 2018 jährlich rd. 3,5 Mio. € erwirtschaftet werden.

Die in der Beschlussvorlage aufgeführten Maßnahmen – jeweils einzeln auf deren Notwendigkeit geprüft – ergeben sich aus der Verpflichtung der Stadt als Grundstückseigentümerin und Vermieterin zur Instandsetzung von Gebäuden und Gewährleistung der Verkehrssicherung. Weiter befinden sich auf dem Schlacht- und Viehhofgelände acht Gebäude die unter Denkmalschutz stehen, die **unabhängig von der künftigen Nutzung** des Schlacht- und Viehhofgeländes instand gehalten werden müssen sowie die z.T. einsturzgefährdete und ebenfalls denkmalgeschützte Umfassungsmauer des Viehhofgeländes.

Der Verzicht auf diese Maßnahmen hätte die Beendigung der Nutzungsverhältnisse sowie die Sperrung des Viehhofgeländes zur Folge. Neben dem sich daraus ergebenden Einnahmeverzicht seitens der Stadt ist dies im Hinblick auf die benötigten Flächenbedarfe im Stadtgebiet für z.B. Gewerbe, aber auch für die Unterbringung von Flüchtlingen nicht darstellbar (das sind jährlich 1.885.381,08 € bzw. über den gesamten Planungszeit-

raum 2016 - 2022 rund 13.197.700 €, siehe Summen aus Tabelle 1 und Tabelle 2 bzw. Zusammenfassung am Ende der Anlage 2).

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil diese Entscheidungen jeweils erst durch das jeweilige Haushaltsplanaufstellungs- bzw. Nachtragshaushaltsplanverfahren in konkrete Haushaltsansätze umgesetzt werden.

II. Antrag des Referenten

1. Angesichts der unter Ziffer 2 dieser Beschlussvorlage aufgezeigten laufenden Entwicklungen des Areals stimmt der Stadtrat einer mittelfristigen Finanzplanung für die Haushaltsjahre 2017 - 2022 zu. Über die Entwicklungen berichten die MHM künftig gesondert im Rahmen ihrer jeweiligen Zwischenberichte als Verwalter des Areals.
2. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit im Vortrag (Ziffer 6.3) wird zugestimmt. Das Kommunalreferat wird daher beauftragt, den Mittelbedarf für die Folgejahre im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren ab 2018 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden. Das Produktbudget des Produktes 54400 Grundstücks- und Gebäudedienstleistungen ab 2018 mit 5.120.000 € belastet; davon sind 4.800.000 € zahlungswirksam.
3. Außerdem wird das Kommunalreferat beauftragt, die Erlöse in 2017 in Höhe von 650.000 € sowie ab 2018 bis 2022 in Höhe von 3.490.000 € jährlich im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren bei der Stadtkämmerei anzumelden.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Sachgebiet Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
Stadtkämmerei
z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice KD GV/Süd

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An
KR-SB
KR-MHM-WL CO
KR-MHM-TB
z.K.

Am _____